



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CONTENIDO

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS**



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1.- He auditado los estados financieros adjuntos de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2.- La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3.- Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4.- Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

5.- Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría

Base para calificar la opinión

6.- Al 31 de diciembre del 2012, tal como se explica en la Notas 18 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en Cuentas por Cobrar a relacionadas por US\$ 498.948 (al 2011; US\$ 3.907.128) y en Cuentas por pagar a relacionadas US\$ 3.009.042 (al 2011 US\$ 4.212.154); éstas cuentas no se han terminado de conciliar por cuanto aún no ha finalizado el respectivo análisis. A la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de conciliación.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por cobrar, de las Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

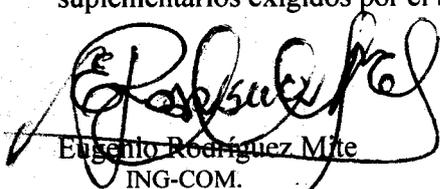
7.- En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Enfasis de asunto

8.- Como se explica en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, también preparara, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2012, los cuales se presentan en forma separada de éstos estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

9.- De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2012, de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.

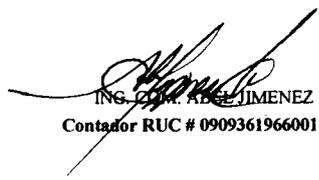
Guayaquil, Agosto 20 del 2013
RNAE 200 RNC No. 10.754

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre</u> <u>del 2012</u>	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre</u> <u>del 2011</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 6	693.272	123.291
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	NOTA 7	1.358.297	1.211.161
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 18	489.948	3.907.128
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 8	1.197.491	601.455
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 9	19.276	34.221
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 10	3.242.728	1.050.958
DERECHOS FIDUCIARIOS	NOTA 11	1.611.064	113.465
OTROS ACTIVOS	NOTA 12	<u>337.353</u>	<u>182.872</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		8.949.429	7.224.551
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN ASOCIADAS	NOTA 13	2.373.443	2.373.443
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	NOTA 14	811.085	843.147
OTROS ACTIVOS		<u>918</u>	<u>918</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3.185.446	3.217.508
TOTAL ACTIVOS		<u>12.134.875</u>	<u>10.442.059</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
SOBREGIROS BANCARIOS		0	64.786,00
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	NOTA 21	152.624	170.741
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 15	1.798.012	1.990.205
PROVEEDORES	NOTA 16	338.542	229.112
ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 17	4.474.045	1.045.483
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 18	3.009.042	4.212.154
RETENCIONES DE IMPUESTOS A LA RENTA - IVA		21.007	76.754
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		187.391	137.222
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 19	<u>227.093</u>	<u>118.315</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		10.207.756	8.044.772
PASIVOS NO CORRIENTES			
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	NOTA 20	345.363	468.074
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 15	0	463.390
IMPUESTO DIFERIDO - PASIVO	NOTA 21	0	32.916
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		345.363	964.380
TOTAL PASIVOS		10.553.119	9.009.152
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 21	7.400	7.400
RESERVA LEGAL		5.797	5.797
RESERVA DE CAPITAL		899.138	899.138
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR			
ADOPCIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		(1.209.643)	(1.209.643)
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 2	1.730.215	2.890.718
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		<u>148.849</u>	<u>(1.160.503)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.581.756	1.432.907
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>12.134.875</u>	<u>10.442.059</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS		
VENTAS DE VILLAS	102.368	1.967.006
EXCEDENTES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	344.457	127.683
EXCEDENTE DE FIDEICOMISO	84.807	0
OTROS	65.319	10.487
TOTAL INGRESOS	596.951	2.105.176
INGRESOS POR REEMBOLSOS	123.290	0
COSTOS Y GASTOS POR REEMBOLSOS	(123.290)	0
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
COSTOS DE OPERACIÓN	106.893	3.137.636
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	155.649	162.821
GASTOS FINANCIEROS	98.356	161.191
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	360.898	3.461.648
UTILIDAD EN OPERACIONES	236.053	(1.356.472)
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES SOBRE LAS UTILIDADES	35.408	0
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	200.645	(1.356.472)
IMPUESTO A LA RENTA	51.796	195.969
UTILIDAD DEL EJERCICIO	148.849	(1.160.503)
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	148.849	(1.160.503)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL RAMIREZ
 Contador RUC # 0909361966001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumuladas	Resultados acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDO AL 31-12-2011	7.400	5.796	899.138	2.890.718	(1.209.642)	(1.160.503)	1.432.907
TRANSFERENCIA A RESULTADOS ACUMULADOS				(1.160.503)		1.160.503	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO						148.849	148.849
SALDO AL 31-12-2012	<u>7.400</u>	<u>5.796</u>	<u>899.138</u>	<u>1.730.215</u>	<u>(1.209.642)</u>	<u>148.849</u>	<u>1.581.756</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

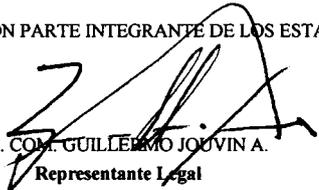

 ING. COM. GUILLERMO JOVÍN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMÉNEZ
 Contador RUC # 0909361966001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31-12-2012	31-12-2011
UTILIDAD DEL EJERCICIO	236.053	(1.356.472)
IMPUESTO A LA RENTA	(51.796)	(29.881)
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(35.408)	0
TOTAL PARTIDAS CONCILIATORIAS	(87.204)	(29.881)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
INCREMENTO (DECREMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(147.136)	511.465
DECREMENTO EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	(596.036)	(241.538)
DECREMENTO CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	0	34.415
DECREMENTO EN IMPUESTOS POR RECUPERAR	14.945	24.180
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(154.481)	(100.842)
INCREMENTO (DECREMENTO) COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(2.191.770)	514.610
INCREMENTO ANTICIPO DECLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	3.428.562	149.950
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	0	(168.677)
INCREMENTO IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	0	28.942
INCREMENTO (DECREMENTO) EN IMPUESTOS POR PAGAR	(55.747)	39.717
INCREMENTO (DECREMENTO) EN BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS	108.778	(14.416)
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17.253	77.091
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	424.368	854.897
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	573.217	(531.456)

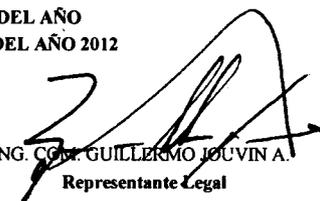
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

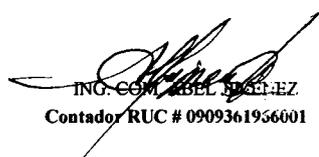

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL RMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	31-12-2012	31-12-2011
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	416.899	2.478.471
INTERESES RECIBIDOS DE CLIENTES	0	127.683
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(945.267)	(3.650.528)
TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	1.236.792	664.560
GASTOS FINANCIEROS	(98.356)	(161.191)
IMPUESTO A LA RENTA, PAGADO	(36.851)	(939)
OTROS	0	10.487
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	573.217	(531.457)
 FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
DISMINUCIÓN EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	64.123
DISMINUCIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS	(1.465.537)	352.528
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.465.537)	416.651
 FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
DECREMENTO EN SOBREGIRO BANCARIO	(64.786)	64.786
FONDOS RECIBIDOS DE OBLIGACIONES BANCARIAS	(655.583)	386.267
PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(140.828)	(258.178)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	2.323.498	(1.026.070)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1.462.301	(833.195)
INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	569.981	(948.001)
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
SALDO AL INICIO DEL AÑO	123.291	1.071.292
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2012	<u>693.272</u>	<u>123.291</u>


 ING. CCM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. CCM. ABEL SANCHEZ
 Contador RUC # 0909361956001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. OBJETO Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

La compañía denominada Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. se constituyó el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil- Ecuador con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. Las operaciones de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. incluyen principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas por partes relacionadas y terceros. Por lo expuesto, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas. Su principal accionista es José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, el cual posee el 98% de participación accionaria.

Predial e Inversionista LIPIDAVA S. A. tiene el RUC No 0991097775001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 56931 asignado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, calle Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 23 de Julio del 2013.

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo

considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. constituyen estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

En cumplimiento de las NIIF, Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. también prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava, Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras.

Los estados financieros separados de cada fideicomiso son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Predial e Inversionista Lipidava S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava, Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados.- Acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional (moneda de curso legal en el Ecuador) y la moneda de presentación de la Compañía

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, mínimo riesgo y con plazos originales de tres meses o menos, incluye los sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”.- Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras

cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento.- La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.- Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. Devengan un interés anual que fluctúa entre el 12% y 16% y tiene vencimientos hasta en 540 días.

Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.
 - (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos entregados a sus compañías relacionadas o por pagos a proveedores por cuenta de las referidas compañías. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están

contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros.

- ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
- iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Obras en ejecución

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y

beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

2.6 Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en su asociada, Etinar S.A., empresa en la que LIPIDAVA S.A. no ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

2.7 Inversión en Propiedades

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y departamentos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, en la medida que exista un mercado activo, caso contrario se contabilizan al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo (departamentos y terrenos) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que no existe un mercado activo y por cuanto la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las edificaciones de propiedades de inversión es de 20 años.

2.8 Anticipos de clientes- promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los clientes- promitentes compradores, en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% o al 40% del precio que consta en el respectivo contrato de compra-venta del inmueble. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente- promitente comprador hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

2.9 Provisiones- beneficios sociales a los empleados

Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, la Administración considera que no la necesita por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2012 y del 2011.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (en el 2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13%, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su

devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% y a partir del 2013 al 22%.- al 31 de diciembre del 2012, no observe ninguna diferencia temporaria en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

2.11 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.12 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.13 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000, una vez que el Ecuador tomó como moneda de curso legal al dólar estadounidense.- En concordancia con la adopción inicial de las NIIF En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, la reserva de capital fue transferida a Resultados acumulados.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "*Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"*", que generaron un saldo deudor que podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.14 Reconocimiento de ingresos y costos -

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas o por terceros, sobre inmuebles de su propiedad. Los ingresos se miden en base al precio de venta pactado por las unidades habitacionales y se reconocen en los resultados cuando el cliente hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en ejecución en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando el cliente hace posesión efectiva de las unidades habitacionales.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y devengamiento.

3. ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia de la compañía, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración. La principal estimación y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión que se evalúan al cierre de cada año.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporarias entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporarias entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento por impuestos diferidos pasivos por US\$492,505 al momento de la transición y un crédito en el estado de resultados integrales del año 2010 por US\$233,739, relacionado fundamentalmente con el registro de cuentas por cobrar por el reconocimiento de ingresos descritos en el punto anterior.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía tiene los siguientes riesgos financieros: Riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y Riesgo de precio).- Riesgo de crédito y Riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía, a cargo de la Gerencia General, se concentra principalmente en minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes- promitentes compradores por las cuotas de entradas de viviendas, y se realiza la escritura de promesa de compraventa.- Con el ingreso de dinero anticipado, se inicia la construcción del proyecto, y en la misma medida del avance la construcción de las unidades habitacionales.

Con el inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los materiales principales, para precisamente asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios.- Los rubros importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra.

Durante la ejecución de la obra, la Gerencia y el equipo financiero hacen seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo de los proyectos, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes- promitentes compradores en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, ocasionado por la mora extrema de los clientes, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten provisionalmente el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con el mayor accionista de la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia

crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Existen deudas antiguas por cobrar que aún se están gestionando, que a pesar de tener más de un año vencidas, existe una posibilidad razonable de poderlas cobrar; sin embargo, no se provisiona como cuentas incobrables hasta agotar las últimas gestiones de cobranza, sean estas judiciales o extrajudiciales.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que, además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o en ciertos casos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

En el presente año se ha continuado desarrollando las etapas subsiguientes en la urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala, las Etapas 3, 4, 5, 6 y 7, son las que actualmente siguen en ejecución y entrega.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	693.272	0	123.291	0
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	1.358.297	0	1.211.161	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.197.491	0	601.455	0
OTROS ACTIVOS	337.353	0	182.872	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	489.948	0	3.907.128	0
	4.076.361	0	6.025.907	0

PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	152.624	345.363	170.741	468.074
PRESTAMOS CONS INSTITUCIONES FINANCIERAS	1.798.012	0	1.990.205	463.390
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	338.542	0	229.112	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	187.391	0	137.222	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	3.009.042	0	4.212.154	0
	5.485.611	345.363	6.739.434	931.464

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros, valorados al costo amortizado, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

	31-12-2012	31-12-2011
CAJA	0	100
FONDOS ROTATIVOS	63.740	64.591
BANCOS	329.532	58.600
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>393.272</u>	<u>123.291</u>
INVERSIONES	300.000	0
	<u>693.272</u>	<u>123.291</u>

Por las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo.

7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

	31-12-2012	31-12-2011
CARTERA EN PODER DE TERCEROS		
CARACOL (1)	568.270	612.291
SANTA INES (2)	790.027	598.870
	<u>1.358.297</u>	<u>1.211.161</u>

- (1) Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Caracol, la cual fue entregada al "Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Ticihg VIG-UNO con el propósito de que instrumente una titularización de cartera. La titularización está dividida en ocho series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$1.020.000, valores que fueron empleados para el financiamiento del proyecto.
- (2) Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Santa Inés, en la ciudad de Machala, esta cartera se originó por los créditos directos concedidos a los distintos propietarios de las viviendas.

8. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
BARROS MANUEL	282.707	202.624
UGARTE AGUILAR FERNANDO	24.000	24.000
UGARTE AGUILA MARIA	127.239	127.239
SICOURET OLVERA VÍCTOR	81.500	81.500
IDROVO VALENCIA EALTAR	213.949	86.949
INMOCOPER S.A.	213.388	0
PERFILED	85.437	15.000
INESA	100.000	0
OTROS	69.271	64.143
	<u>1.197.491</u>	<u>601.455</u>

9. CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2012 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 23% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2012 se aplicó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 23% de impuesto a la renta sobre las mismas. El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2012:

CONCILIACION TRIBUTARIA - 2012	31-12-2012
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	236.053
MENOS: 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(35.408)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>200.645</u>
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	24.556
UTILIDAD GRAVABLE	<u>225.201</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u>51.796</u>

CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2012

ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2009	32.157
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2012	37.882
	<u>70.039</u>
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES	
RETENCIONES EN LA FUENTE 2009	1.033
	<u>71.072</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	51.796
	<u>19.276</u>

10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El costo de Obras en Proceso, corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprende la construcción de soluciones habitacionales en urbanizaciones propiedad de compañías y partes relacionadas bajo contratos de margen sobre costo.

	31-12-2012	31-12-2011
SANTA INES	3.177.088	1.030.838
OTROS	65.640	20.120
	<u>3.242.728</u>	<u>1.050.958</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

		31-12-2012	31-12-2011
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA LIPIDAVA	(1)	59.659	59.659
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS LIPIDAVA	(2)	175.405	53.806
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BALI	(3)	1.376.000	0
		<u>1.611.064</u>	<u>113.465</u>

- (1) "Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava" constituido mediante escritura pública el 21 de febrero del 2006. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía principalmente por dinero en efectivo, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso. Tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos a favor de los inversionistas en el Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Ticihg VIG-UNO resultado de la titularización de cartera generada por la venta de las unidades habitacionales de la urbanización denominada Caracol.
- (2) "Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava" constituido mediante escritura pública el 16 de agosto del 2009. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía principalmente por cartera de vivienda originada por las ventas de las unidades habitacionales de la urbanización Santa Inés, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso. Tiene como finalidad de administrar los flujos provenientes de la recaudación de la cartera aportada por la Compañía, los cuales servirá como fuente de pago de las obligaciones contraídas por el fideicomiso con las instituciones del sistema financiero nacional.
- (3) "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali" constituido mediante escritura pública el 9 de abril del 2012. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por aporte de US\$1.000 en efectivo y por el aporte de US\$1.375.000, equivalente al 50% del valor de un inmueble que consiste en: cinco hectáreas cincuenta y tres centésimas, conformado por dos lotes de terreno unificados en un solo cuerpo ubicado en la vía la puntilla – La Aurora en la parroquia "Las Lojas" cantón Daule, según certificado emitido por el registrador de la propiedad del cantón Daule. Tiene

como finalidad el desarrollo de un proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, y con el dinero que llegare a ser entregado por los constituyentes y por los reservantes en cumplimiento con los contratos de reserva.

12. OTROS ACTIVOS

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
FIDEICOMISO SANTA INES	156.203	27.382
FIDEICOMISO VIG I	44.253	44.782
FIDEICOMISO INMOBILIARIO BALI	(9.668)	(9.668)
EMPLEADOS	80.866	57.414
OTROS	65.699	62.962
	<u>337.353</u>	<u>182.872</u>

13. INVERSIONES EN ASOCIADA

Composición:

	Porcentaje participación			Valor en libros			Actividad
	31 de diciembre		1 de enero	31 de diciembre		1 de enero	
	2011	2010	2010	2011	2010	2010	
Etinar S. A.	39,64%	39,64%	39,64%	2.373.443	2.273.443	2.373.443	Constructora

Esta inversión está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$291,467 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Etinar con Lipidava y que se encuentra registrado como un aporte para futura capitalización en el patrimonio de Etinar S.A.

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	EDIFICIO	TERRENOS	TOTAL
AL 1 DE ENERO DEL 2011			
COSTO	641.244	266.026	907.270
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(64.123)	-	(64.123)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	<u>577.121</u>	<u>266.026</u>	<u>843.147</u>
MOVIMIENTOS 2012			
DEPRECIACIÓN	(32.062)	-	(32.062)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	<u>545.059</u>	<u>266.026</u>	<u>811.085</u>

15. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El rubro comprende:

	Intereses		
	%	31-12-2012	31-12-2011
OBLIGACIONES A CORTO PLAZO			
BONOS MIDUVI		0	836.000
BANCO DEL PACÍFICO S.A.	8,95	1.740.803	1.154.205
FONDO ROTATIVO BALI		57.209	0
		<u>1.798.012</u>	<u>1.990.205</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO			
(1) BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA		0	611.912
MENOS - PORCIÓN CORRIENTE		0	(148.522)
		<u>0</u>	<u>463.390</u>

- (1) Corresponde a créditos garantizado por hipotecas sobre bienes inmuebles de propiedad de los accionistas de la Compañía, estos créditos son empleados para financiar la construcción de las soluciones habitacionales.

16. PROVEEDORES

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
OBRAS:		
CARACOL	22.534	49.659
SANTA INÉS 1ERA. ETAPA	102.970	5.897
SANTA INÉS 2DA. ETAPA	(1.198)	346
SANTA INÉS DE LA 3ERA. A LA 7MA. ETAPA	194.950	157.898
SANTA INÉS ADMINISTRACIÓN Y SHOPPING	4.207	7.250
OTROS	15.079	8.062
	<u>338.542</u>	<u>229.112</u>

17. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
OBRAS:		
SANTA INÉS DE LA 3ERA. A LA 7MA. ETAPA	4.238.656	1.032.268
CARTERA FIDEICOMISO CARACOL	229.394	0
OTROS	5.995	13.215
	<u>4.474.045</u>	<u>1.045.483</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes – promitentes compradores, por las obras en curso, conjunto habitacionales en las urbanizaciones promocionadas por la Compañía.

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, las Cuentas por cobrar a compañías relacionadas eran de US\$ 489.948 y US\$ 3.907.128 respectivamente y a las mismas fechas las Cuentas por pagar a compañías relacionadas eran de US\$ 3.009.042 y US\$ 4.212.154 en el mismo orden.- Se considera bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden a los saldos pendientes por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del estado de situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, cuentas por pagar y transacciones con partes relacionadas.- Por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las mismas.

19. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Composición de saldos y transacciones:

	31-12-2011	Adiciones (Disminuciones)	31-12-2012
DÉCIMO TERCER SUELDO	1.033	83	1.116
DÉCIMO CUARTO SUELDO	1.502	50	1.552
VACACIONES	975	541	1.516
FONDO DE RESERVA	182	0	182
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	89.775	35.408	125.183
ROLES POR PAGAR -SUELDOS	11.001	0	11.001
INTERESES POR PAGAR	13.847	72.696	86.543
	<u>118.315</u>	<u>108.778</u>	<u>227.093</u>

	Adiciones		
	31-12-2010	(Disminuciones)	31-12-2011
DÉCIMO TERCER SUELDO	949	84	1.033
DÉCIMO CUARTO SUELDO	1.216	286	1.502
VACACIONES	475	500	975
FONDO DE RESERVA	182	0	182
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	89.775	0	89.775
ROLES POR PAGAR -SUELDOS	10.992	9	11.001
APORTE PATRONAL E INDIVIDUAL	103	(103)	0
INTERESES POR PAGAR	13.847	0	13.847
	117.539	776	118.315

20. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

	31-12-2012	31-12-2011
FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACIÓN CARACOL	423.000	513.718
FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA HIPOTECARIA TICIHG VIG-UNO	74.987	125.097
	<u>497.987</u>	<u>638.815</u>
MENOS PORCIÓN CORRIENTE	(152.624)	(170.741)
	345.363	468.074

Corresponde a préstamos otorgados por este fideicomiso, con vencimientos hasta el año 2015, que generan un interés anual promedio máximo del 12,50%.

Corresponde a valores recibidos que se originaron en obligaciones emitidas por el Fideicomiso y colocados en el mercado de valores, con tasas de intereses que fluctúan entre 7% y 9%, con vencimiento en octubre del 2015.

21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 185,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, US\$7.400.

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un detalle de gastos de administración, es el siguiente:

	31-12-2012	31-12-2011
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	16.547	16.378
HONORARIOS PROFESIONALES	27.377	9.617
MANTENIMIENTO	5.229	3.707
SEGURO DE VEHÍCULOS	1.087	0
SUMINISTROS Y MATERIALES	15.891	6.751
GASTOS DE GESTIÓN	0	17.630
SERVICIOS BÁSICOS	2.705	3.131
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	54.751	41.483
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	32.062	64.124
	155.649	162.821

23. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no

retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, 20 de junio del 2013, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.